

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR CONTRATAÇÃO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

1 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O município dispõe de imóveis com grande potencial de exploração turística e comercial, entre eles, o Camping, Casarão dos Veronese, Campanário e bar do estádio Homero, contudo, além da manutenção das estruturas que possuem um alto custo, a Administração não possui mão de obra suficiente para administrar e aproveitar todo esse potencial, que representa um papel importante no desenvolvimento econômico e social do município, e que bem explorado poderá atrair visitantes, turistas e gerando empregos, além de ajudar a difundir a cultura local e promover a diversidade cultural para os munícipes.

Após estudo de mercado, concluiu-se que a concessão destes espaços para a iniciativa privada, mediante contrapartida dos particulares, irá trazer vantagens significativas para a Administração, pois além de gerar empregos na exploração das atividades, gerará renda para que o município possa reinvestir nos imóveis.

Contudo, para formalizar este processo de concessão é necessário dispor da correta e precisa avaliação destes bens, sobre o viés econômico e mercadológico, garantindo assim, que os valores repassados ao município pela iniciativa privada, sejam justos e garantam o atendimento ao interesse público.

Assim sendo, resta imprescindível providenciar a avaliação imobiliária e mercadológica dos imóveis com intuito de auferir com precisão o valor mínimo que o município precisará receber, para que a vantajosidade da concessão seja efetivada.

Desta forma, o presente estudo técnico preliminar, tem por objetivo identificar o cenário para atendimento das demandas, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica da solução identificada, fornecendo as informações técnicas necessárias que subsidiarão a tomada de decisão, inclusive quanto ao processo de Contratação.

2 PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação de profissionais autônomos para prestação de serviços oficiais do município está prevista no plano anual de compras.

3 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A elaboração de um laudo é uma atividade que requer competência técnica e conhecimento especializado, desde a coleta de dados do imóvel, como endereço, tamanho, tipo, idade, características, condição, localização e comparação do imóvel com outros semelhantes da região até seu valor de mercado.

Portanto, deverá ser realizada por um profissional habilitado, devidamente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI-RS.

Além disso a pessoa física interessada deverá apresentar:

1. Regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
2. Regularidade trabalhista e com a Seguridade Social;
3. Certidão negativa de insolvência civil – equivalente à certidão negativa de falência;
4. Declaração de que atende aos requisitos do edital;
5. Declaração de inexistência de impedimento de licitar ou contratar com a Administração

4 LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando que a avaliação mercadológica dos imóveis é um fator determinante para a publicação de um processo licitatório que visa a concessão dos espaços, é fundamental que o valor mínimo que o município deverá receber pela exploração dos locais seja justo e auferido de acordo com as melhores práticas de mercado.

Atualmente o município não dispõe de um profissional que possua competência técnica para realizar esta avaliação, e, portanto, a terceirização desta atividade é uma medida que se impõe.

Para perfectibilizar a contratação foram consultados corretores locais que demonstraram interesse na demanda, e analisando a prévia dos orçamentos recebidos, identificamos tratar-se de uma contratação de pequena monta, e por essa razão, entendemos ser mais adequado formalizar a contratação por dispensa de licitação uma vez que ao publicar um processo licitatório teríamos outros custos agregados que onerariam a contratação.

4 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Após o estudo de mercado realizado e considerando a natureza dos serviços que serão contratados, entendemos viável a contratação por dispensa de licitação, com fulcro no artigo 75, inc. II da Lei 14.133/2021.

Ainda, ressalta-se que o valor contratado atende aos limites previstos no artigo 75 da Lei 14.133/2021, considerando o somatório dos valores dispendidos no exercício financeiro de objetos de mesma natureza.

Tendo em vista o disposto no artigo 95, inc I o instrumento contratual será substituído pela nota de empenho.

5 ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO

ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES				
Nº Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Justificativa / Memória de Cálculo
01	Elaboração de laudo técnico	01	01	R\$500,00

6 ESTIMATIVA DE PREÇO

Estima-se para esta contratação o valor de R\$ 500,00 para emissão de laudo por imóvel avaliado.

O levantamento de mercado foi realizado nos termos do artigo 23 da Lei 14.133/2021 e considerou o menor valor dos orçamentos obtidos que foram fornecidos por corretores locais.

7 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

O objeto em questão é único, não sendo necessário discorrer sobre o princípio do parcelamento.

8 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INDEPENDENTES

Posteriormente, haverá a publicação do processo de concessão dos espaços.

9 DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS	
Tipo	Detalhamento
() Ganho de produtividade	

☐ Redução de esforço	
☐ Redução de custo	
☒ Redução de uso de recursos	
☒ Melhoria de controle	
☐ Redução de riscos	
☒ Cumprimento de determinação legal e/ou administrativa	
☐ Melhoria/adequação nas instalações físicas	
☒ Outro	Com esta contratação, o serviço de avaliação é essencial para redução de custos, melhoria de controle, locação e avaliação dos bens do município.

10 PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CONTRATAÇÃO

Caberá a Administração Pública permitir o acesso do profissional aos locais que serão avaliados, realizando o devido acompanhamento dos serviços.

11 DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E DAS RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS QUE PODEM SER ADOTADAS

Não foram identificados impactos ambientais relevantes nesta contratação.

12 POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE

Baseado nos estudos preliminares, a contratação demonstra-se adequada para o atendimento da demanda, pois o serviço de avaliação é essencial para a formalização do processo de concessão dos espaços.

Felipe Zini

Felipe Zini

Agente Administrativo

11/04/2025

TERMO DE REFERÊNCIA

Anexo à solicitação de compra nº 2568

1. OBJETO E JUSTIFICATIVA

1.1 OBJETO

Contratação de avaliador imobiliário visando a elaboração de laudo técnico de avaliação mercadológica para fins de exploração de imóveis públicos, através de concessão para iniciativa privada.

Classificação do Objeto: O objeto da contratação é classificado como comum, ou seja, os padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado; nos termos do artigo 6º inciso XIII da Lei 14.133/2021.

Da subcontratação:

O contratado não poderá transferir ou subcontratar, ceder ou sub empreitar, total ou parcialmente, a qualquer título, os direitos e obrigações decorrentes desta contratação, ressalvada, se necessária e plenamente justificável a intervenção de fornecedores ou serviços técnicos especiais, desde que devidamente autorizados pelo Município, sob pena de rescisão do contrato e consequente indenização.

1.2 JUSTIFICATIVA

O município dispõe de imóveis com grande potencial de exploração turística e comercial, entre eles, o Camping, Casarão dos Veronese, Campanário e bar do estádio Homero, contudo, além da manutenção das estruturas que possuem um alto custo, a Administração não possui mão de obra suficiente para administrar e aproveitar todo esse potencial, que representa um papel importante no desenvolvimento econômico e social do município, e que bem explorado poderá atrair visitantes, turistas e gerando empregos, além de ajudar a difundir a cultura local e promover a diversidade cultural para os munícipes.

Após estudo de mercado, concluiu-se que a concessão destes espaços para a iniciativa privada, mediante contrapartida dos particulares, irá trazer vantagens significativas para a Administração, pois além de gerar empregos na exploração das atividades, gerará renda para que o município possa reinvestir nos imóveis.

Contudo, para formalizar este processo de concessão é necessário dispor da correta e precisa avaliação destes bens, sobre o viés econômico e mercadológico, garantindo assim, que os valores repassados ao município pela iniciativa privada, sejam justos e garantam o atendimento ao interesse público.

2. DO CUSTO ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado total da presente contratação é de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

LOTE	CÓDIGO SERVIÇO	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	6713	Prestação de serviço	UN.	01	R\$500,00	R\$500,00

2.1 – PESQUISA DE PREÇOS:

Para obtenção do custo estimado do processo foram consultados três profissionais locais, devidamente cadastrados junto ao CRECI-RS.

Utilizou-se orçamentos tendo em vista que o tipo de serviço impõe conhecimento dos locais que serão avaliados.

2.2 – MÉTODO UTILIZADO PARA DETERMINAR O PREÇO ESTIMADO:

Utilizou-se como referência o menor valor obtido nos orçamentos emitidos por profissionais da área, devidamente inscritos no CRECI-RS.

3. DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

O profissional deverá emitir laudo de avaliação mercadológica dos seguintes imóveis públicos:

- Camping Vindima.

Localizado no seguinte endereço, Rua Ari Kopp S/N, na cidade de Flores da Cunha – RS.

O serviço compreende a coleta de dados do imóvel, como endereço, tamanho, tipo, idade, características, condição, localização e comparação com outros semelhantes da região para a correta precificação do valor da concessão.

4. DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

1. Comprovação de que o profissional possui registro ativo no **Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI-RS**.
2. Regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
3. Regularidade trabalhista e com a Seguridade Social;
4. Certidão negativa de insolvência civil – equivalente à certidão negativa de falência;
5. Declaração de que atende aos requisitos do edital;
6. Declaração de inexistência de impedimento de licitar ou contratar com a Administração

5 DA FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

5.1 O profissional interessado será selecionado por meio da realização de procedimento de dispensa de licitação, com fundamento no artigo 75, inc II da lei 14.133/2021, com adoção do critério de julgamento de **menor preço**.

6 – DA ENTREGA

O laudo deverá ser entregue, em via original, devidamente assinado pelo profissional, com o detalhamento dos critérios utilizados para a avaliação, no prazo máximo de 30 dias, no endereço, Rua São José, 2450.

7. DO RECEBIMENTO DO OBJETO:

O recebimento dos serviços, será feito por servidor designado por portaria, que fará o recebimento nos termos do art. 140, II, alíneas "a" e "b", da Lei nº 14.133/21, da seguinte forma:

- a) Provisoriamente, de forma sumária, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, com verificação posterior da conformidade com as exigências contratuais.
- b) Definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados após o recebimento provisório.

8. DA CONTRATAÇÃO

Tendo em vista o disposto no artigo 95, inc I o instrumento contratual será substituído pela nota de empenho.

9. DO PAGAMENTO

O pagamento integral do serviço será realizado no prazo de 03 (três) dias úteis a contar da liquidação da despesa, mediante apresentação da respectiva nota fiscal de serviço.

10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes desta aquisição correrão por conta da dotação orçamentária indicada pelo Departamento de Contabilidade na Declaração de Despesas anexa a este Termo de Referência.

11. FISCAL RESPONSÁVEL

Fica designado a servidora Vivian Schiavenin, com a função de fiscalizar esta contratação.

12. SERVIDOR RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA

O servidor Felipe Zini, e-mail turismo3@floresdacunha.rs.gov.br, ramal 217, é responsável pela elaboração do presente Termo de Referência.

Flores da Cunha, RS, 11 de abril de 2025



Tiago Centenaro Mignoni
Secretário de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação